



BẢN TIN PHÁP LÝ ĐẶC BIỆT
CHÀO XUÂN 2023

THƯ NGỎ

Lời đầu tiên, Công ty Luật TNHH Toàn cầu ATA (“ATA”) xin gửi lời chào trân trọng và lời cảm ơn chân thành tới Quý Khách hàng và Đối tác! Được sự tin tưởng của Quý vị, ATA đã có cơ hội được đồng hành cùng với các Quý vị trải qua nhiều cung bậc cảm xúc, vượt qua rất nhiều thách thức của nền kinh tế - xã hội Việt Nam trong năm 2022.

Như Quý vị cũng biết, về mặt tổng quan, năm 2023 được các chuyên gia đánh giá sẽ tiếp tục là một năm khó khăn với vô vàn thách thức và áp lực. Để tồn tại và phát triển trong bối cảnh đó, hơn bao giờ hết, tất cả chúng ta đều nên chuẩn bị cho mình một tâm thế và một hành trang những kiến thức, sự hiểu biết cần thiết trong các vấn đề, lĩnh vực của đời sống kinh tế - xã hội. Một trong số đó, rất quan trọng, chính là việc cần tăng cường hiểu biết về các chính sách và pháp luật hiện hành cũng như xu thế thay đổi của hệ thống này.

Trong thời gian tới đây, pháp luật Việt Nam sẽ tiếp tục có nhiều sự thay đổi quan trọng. Dự kiến Quốc hội có thể sẽ thông qua ngay trong năm 2023 một số dự án luật rất quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến nhiều mặt của nền kinh tế, cộng đồng doanh nghiệp cũng như đời sống xã hội như Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở, Luật đấu thầu..

Với ý nghĩa như một lời tri ân tới Quý Khách hàng và Đối tác, một lời cam kết tiếp tục đồng hành cùng Quý vị và một lời chào năm mới 2023 với quyết tâm và nỗ lực cao nhất, ATA xin gửi tới Quý vị **BẢN TIN PHÁP LÝ ĐẶC BIỆT CHÀO XUÂN 2023**. Bản tin này sẽ làm rõ những điểm mới, những thay đổi căn bản của chính sách, pháp luật được thể hiện trong các dự thảo Luật trọng điểm dự kiến được thông qua trong năm 2023. Chúng tôi hi vọng rằng, thông qua Bản tin đặc biệt này, Quý Khách hàng và Đối tác sẽ có được tâm thế và sự chuẩn bị tốt nhất để sẵn sàng nghênh đón những cơ hội mới, chinh phục những thử thách mới, hướng tới năm 2023 thành công và phát triển bền vững!

Trân trọng!

Đội ngũ ATA.

DỰ THẢO SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI 2013

NHIỀU THAY ĐỔI QUAN TRỌNG TÁC ĐỘNG ĐẾN DOANH NGHIỆP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Tại Việt Nam, đất đai là một tư liệu sản xuất hết sức quan trọng và cũng là một nguồn lực để phát triển kinh tế - xã hội, vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của quy định pháp luật đất đai đều có tác động sâu rộng đến nhiều mặt của xã hội và kinh tế. Trước những yêu cầu mới của quá trình phát triển, Quốc hội đã quyết định tiến hành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và quá trình sửa đổi này vẫn đang được thực hiện rất khẩn trương nhưng cũng rất cẩn trọng.

Dự thảo Luật Đất đai 2013 sửa đổi (“**Dự thảo**”) đang được lấy ý kiến rộng rãi nhân dân, ATA xin giới thiệu những điểm mới quan trọng trong Dự thảo. Đây có thể nói là những thay đổi quan trọng về chính sách vĩ mô của Nhà nước đối với đất đai và trong trường hợp những sửa đổi này được thông qua, sẽ có những tác động đến nhiều lĩnh vực của nền kinh tế. Quý Khách hàng cũng có thể theo dõi toàn bộ nội dung Dự thảo tại [đây](#).

Bổ sung các hành vi bị nghiêm cấm mà đối tượng hướng tới là các cơ quan, người có thẩm quyền trong quản lý Nhà nước về đất đai

Bên cạnh những hành vi bị nghiêm cấm đã được quy định tại Luật Đất đai 2013, Dự thảo đã bổ sung thêm ba hành vi bị nghiêm cấm, mà đối tượng hướng đến là các cơ quan, người có thẩm quyền trong quản lý Nhà nước gồm:

- Không ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai để xảy ra hậu quả nghiêm trọng.
- Phân biệt đối xử về giới trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai.
- Sử dụng Quỹ phát triển đất không đúng mục đích.

Từ thực tiễn thi hành Luật Đất đai 2013, những hành vi nêu trên không phải cá biệt, hệ quả của những hành vi này đã ảnh hưởng tiêu cực đến công tác quản lý nhà nước về đất đai, thậm chí là tình hình an ninh – trật tự tại địa phương. Vì vậy, việc bổ sung thêm các hành vi bị nghiêm cấm trong Dự thảo sẽ tạo thêm cơ sở cho việc quản lý đất đai được chặt chẽ hơn, nâng cao ý thức trách nhiệm của cán bộ công chức trong quản lý đất đai và thiếu tối đa vi phạm pháp luật.

Cho phép tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được “bán, cho thuê, thế chấp quyền thuê đất”

Theo Luật Đất đai 2013, người sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm chỉ có quyền thế chấp hoặc bán “tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê”. Tuy nhiên, nội dung Dự thảo đã bổ sung quyền của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm là *thế chấp, bán hoặc cho thuê “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”*.

Nội dung của Dự thảo đã góp phần tháo gỡ khó khăn, phù hợp với mục tiêu khơi thông dòng vốn cho thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, nhìn nhận dưới góc độ pháp lý, Dự thảo đã gián tiếp quy định một loại tài sản mới là “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”.

Quy định rõ ràng các trường hợp thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia công cộng

Luật Đất đai 2013 chỉ liệt kê các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Tuy nhiên, theo nội dung của Dự thảo, bên cạnh việc liệt kê, Dự thảo đã quy định bổ sung, làm rõ khái niệm về “*Dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*”, đưa ra tiêu chí, điều kiện xác định đối với từng loại dự án. Đây là căn cứ quan trọng để xác định tính chính xác của Quyết định thu hồi đất, từ đó góp phần giảm thiểu các trường hợp khiếu kiện, khiếu nại, tranh chấp kéo dài.

Quy định rõ ràng các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

Từ thực tiễn quỹ đất hạn hẹp, trong khi nhu cầu gia tăng, cùng với việc mong muốn lựa chọn được những chủ đầu tư thực sự có năng lực tài chính lẫn kinh nghiệm để triển khai dự án và nhiều nguyên nhân khác, Dự thảo đã quy định theo hướng: *việc nhà nước giao đất, cho thuê đất sẽ được thực hiện chủ yếu thông*

qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Dự thảo cũng quy định rõ theo hướng liệt kê các trường hợp cụ thể được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Việc quy định như trên còn đặt ra cách hiểu rằng: đối với các trường hợp không được liệt kê trong danh mục trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì sẽ phải thực hiện thủ tục đấu giá hoặc đấu thầu.

Bãi bỏ quy định về khung giá đất

Theo Luật Đất đai 2013, bảng giá đất được xây dựng trên cơ sở khung giá đất. Bảng giá đất lại là căn cứ để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức, tính thuế sử dụng đất, tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai và trong một số trường hợp khác. Trong khi đó, khung giá đất được Chính phủ ban hành định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng. Chính phủ cũng có thể điều chỉnh khung giá đất nếu giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất.

Tuy nhiên, nội dung của Dự thảo đã bãi bỏ quy định về khung giá đất. Thay vào đó, *bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm trên cơ sở nguyên tắc, phương*

pháp định giá đất. Một trong những nguyên tắc cơ bản, cốt lõi của của việc định giá đất là “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường”. Dự thảo cũng đặt ra khái niệm về giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường. Như vậy, cách tiếp cận của Dự thảo đã có sự thay đổi căn bản so với quy định của Luật Đất đai 2013. Việc giá đất phản ánh được “giá trị thực” sẽ là cơ sở quan trọng để cơ quan nhà nước xác định được đầy đủ, chính xác các nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với đất đai, ngăn chặn hiệu quả hơn các hành vi trục lợi bất hợp pháp, qua đó, góp phần giúp thị trường bất động sản hoạt động trở nên minh bạch hơn.

Tranh chấp đất đai có thể được giải quyết tại Trọng tài thương mại

Luật Đất đai 2013 quy định các tranh chấp đất đai chỉ có thể được giải quyết tại Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Dự thảo đã bổ sung quy định trong trường hợp tranh chấp giữa các bên phát sinh từ

hoạt động thương mại liên quan đến đất đai, tranh chấp đó có thể được Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật trọng tài thương mại.

Trọng tài thương mại với ưu điểm là thủ tục giải quyết nhanh chóng, xét xử kín trên tinh thần bảo vệ tối đa bí mật thông tin của các đương sự, phán quyết trọng tài có giá trị chung thẩm, có hiệu lực pháp lý để thi hành và có thể yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự. Với quy định nêu trên của Dự thảo và những ưu điểm có sẵn của trọng tài thương mại, các tranh chấp đất đai được kỳ vọng sẽ được giải quyết nhanh chóng và thuận tiện hơn, nhưng vẫn đảm bảo được chất lượng hiệu quả, góp phần trực tiếp giúp cho ngành tòa án giảm thiểu số lượng các tranh chấp đất đai phải giải quyết trong năm.

Nội dung nêu trên của Dự thảo cũng cho thấy Nhà nước đang thực sự nỗ lực giảm thiểu tính chất “quản lý hành chính” trong quan hệ đất đai, tạo ra không gian rộng mở hơn để quan hệ đất đai thực sự đúng với bản chất là “quan hệ dân sự” nhưng vẫn có sự kiểm tra, kiểm soát của Nhà nước.

DỰ THẢO SỬA ĐỔI LUẬT NHÀ Ở TẠO CƠ CHẾ GIẢI QUYẾT NHỮNG VẤN ĐỀ TÒN ĐỌNG VỀ NHÀ Ở, DỰ ÁN NHÀ Ở

Luật Nhà ở năm 2014 (“**Luật Nhà ở**”) đã được triển khai thực hiện từ 01/07/2015 và cho đến nay đã có nhiều quy định sửa đổi, bổ sung dẫn đến sự không thống nhất trong các quy định của Luật Nhà ở với các quy định liên quan. Nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội để từng bước cải thiện điều kiện nhà ở của nhân dân, cũng như đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ hệ thống pháp luật, [Dự thảo Luật Nhà ở](#) (“**Dự thảo**”) đã được Bộ Xây dựng nghiên cứu, xây dựng và hoàn thiện sau khi tiếp thu ý kiến góp ý của các Bộ, ngành, địa phương và các tổ chức, cá nhân liên quan.

Bài viết dưới đây sẽ đề cập đến một số nội dung đáng chú ý của Dự thảo như sau:

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có thể được triển khai cả trên đất không phải là đất ở

Theo quy định hiện hành tại Luật số 03/2022/QH15, sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở về hình thức sử dụng đất để thực hiện đầu tư dự án nhà ở thương mại, các chủ đầu tư phải có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với *(1) đất ở, hoặc (2) đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất*. Điều này có nghĩa là các trường hợp chủ đầu tư chỉ có các loại đất khác không phải là đất ở hoặc không lẫn đất ở vẫn chưa được Luật cho phép

chuyển thành dự án nhà ở thương mại dù đất dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Điều 40 Dự thảo đề xuất quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại thuộc một trong các trường hợp sau được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại:

- a. Trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- b. Trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;
- c. Có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác hoặc *có quyền sử dụng đất khác*.

Dự thảo cũng chỉ ra rất rõ các hình thức sử dụng đất khác bao gồm:

- a. Đất do được bồi thường khi Nhà nước giải tỏa, thu hồi đất theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;
- b. Đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê nộp tiền thuê đất một lần thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để thực hiện dự án khác và được chuyển mục đích sang đầu tư xây dựng nhà ở;
- c. Đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền một lần và

được chuyển mục đích sang làm nhà ở;

- d. Đất xen kẹt không đủ điều kiện để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở độc lập theo quy định của pháp luật đất đai và được Nhà nước giao để thực hiện dự án.

Như vậy, nếu như Dự thảo được thông qua, *chủ đầu tư không bắt buộc phải có quyền sử dụng đất ở mà vẫn có thể thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại* nếu như các loại đất khác phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không thuộc các trường hợp thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Bổ sung quy định mới về chấm dứt quyền sở hữu nhà chung cư trong trường hợp phải phá dỡ

Theo Dự thảo, trong các trường hợp nhà chung cư bị hư hỏng nặng nề, không đáp ứng nhu cầu sử dụng bình thường và không bảo đảm an toàn cho người sử dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ ban hành văn bản thông báo về việc chấm dứt quyền sở hữu nhà chung cư. Kể từ ngày có thông báo chấm dứt quyền sở hữu nhà chung cư thì Giấy chứng nhận đã cấp cho các chủ sở hữu nhà chung cư không còn giá trị pháp lý. Tuy nhiên, chủ sở hữu nhà chung cư vẫn có quyền đối với diện tích đất để xây dựng lại nhà chung cư. Theo đó, trừ trường hợp nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa, trong những trường hợp chấm dứt quyền sở hữu, các chủ sở hữu sẽ phải tự đóng góp chi phí để phá dỡ và xây dựng lại nếu phù hợp với

quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc sẽ được bố trí tái định cư hoặc được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo quy định.

Quy định này góp phần gỡ khó trong việc giải quyết thực tế tồn đọng nhiều năm qua đối với những trường hợp nhà chung cư đã bị xuống cấp nặng nề giữa thủ đô Hà Nội.

Bổ sung Nhà lưu trú công nhân vào đối tượng điều chỉnh của Luật Nhà ở

Theo Dự thảo, Nhà lưu trú công nhân là công trình xây dựng trong Khu công nghiệp, Khu kinh tế để bố trí cho người lao động, công nhân, chuyên gia thuê lưu trú trong thời gian làm việc. Các tiêu chuẩn xây dựng Nhà lưu trú công nhân phải đáp ứng theo quy định của Luật này áp dụng đối với dự án phát triển nhà ở thương mại.

Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được giao đồng thời làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân. Tuy nhiên, doanh nghiệp này sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân, có thể bàn giao lại cho Ban quản lý khu công nghiệp để chuyển giao đất cho Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam hoặc các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản triển khai đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.

DỰ THẢO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN MỚI LUẬT HOÁ NHỮNG VẤN ĐỀ THỰC TIỄN CÒN BỎ NGỎ

Thị trường bất động sản (“BDS”) đóng vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của nền kinh tế, là nhân tố góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển, huy động vốn đầu tư, mở rộng các thị trường, tăng thu cho ngân sách nhà nước. Trong những năm gần đây, thị trường BDS ở nước ta có nhiều biến động. Nhiều thay đổi trong thực tiễn đã không còn phù hợp với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (“**Luật KDBDS**”). Để hoạt động kinh doanh BDS diễn ra theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích cho các bên, Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (“**Dự thảo**”) đã được đưa ra thảo luận tại kỳ họp thứ 4, Quốc hội khóa XV và được lấy ý kiến rộng rãi trong nhân dân với một số điểm đáng chú ý như sau:

Bổ sung các loại BDS được đưa vào kinh doanh

Điều 5 Dự thảo nêu các loại BDS đưa vào kinh doanh, trong đó có một số loại mới được bổ sung hoặc làm rõ gồm:

- a. Công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai gồm: *Công trình dân dụng theo pháp luật về xây dựng, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú.*
- b. *Quyền sử dụng đất trong dự án BDS đưa vào kinh doanh phải là quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật.*

Với nội dung này, có thể thấy hai mục tiêu rõ ràng mà Dự thảo hướng tới: (i) Luật

hoá các loại BDS đã và đang tồn tại trên thực tế nhưng chưa có bất kỳ cơ chế điều chỉnh nào; và (ii) khẳng định sự phân biệt rõ ràng của các loại hình căn hộ du lịch hay còn gọi là condotel, căn hộ văn phòng hay còn gọi là officetel đối với nhà ở.

Hướng tới việc các giao dịch bất động sản đều phải thực hiện qua sàn giao dịch

Luật KDBDS cho phép các doanh nghiệp được toàn quyền quyết định việc giao dịch qua sàn hay không qua sàn. Điều này phần nào dẫn đến việc hình thành nên các dự án ma, gây ra nhiều rủi ro cho người mua, tăng nguy cơ vỡ “bong bóng” BDS.

Theo đó, để khắc phục tình trạng nêu trên, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người có nhu cầu sở hữu BDS hợp pháp và hướng phần minh bạch hóa, lành mạnh hóa thị trường BDS, nội dung Dự thảo được xây dựng trên tinh thần “mọi giao dịch BDS đều được thực hiện qua sàn giao dịch BDS”. Cụ thể, sẽ có những trường hợp bắt buộc phải thực hiện qua sàn và những trường hợp được khuyến khích thực hiện qua sàn, trong đó, những trường hợp bắt buộc có thể là các BDS hình thành trong tương lai hoặc đã hình thành nhưng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Bên cạnh đó, Dự thảo Luật đưa ra nhiều quy định bổ sung liên quan đến việc thành

lập, hoạt động của sàn giao dịch BĐS cũng như quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS nhằm hướng đến mục tiêu bảo đảm sàn giao dịch BĐS là nơi các giao dịch BĐS được thực hiện lành mạnh, công khai, minh bạch và chuyên nghiệp.

Bổ sung nhiều quy định về chuyển nhượng dự án BĐS

Việc chuyển nhượng dự án BĐS là một vấn đề được nhiều chủ đầu tư quan tâm, nhất là trong giai đoạn thị trường BĐS đang gặp rất nhiều khó khăn như hiện nay. Dự thảo Luật KDBĐS đã có nhiều thay đổi quan trọng về vấn đề này.

- a. Các trường hợp được thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS gồm:
 - Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các loại công trình xây dựng theo quy định của Luật KDBĐS.

- Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao để kinh doanh quyền sử dụng đất.
- b. Trường hợp dự án đang thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật thì phải thực hiện giải chấp; trừ trường hợp bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản;
 - c. Đối với trường hợp thực hiện chuyển nhượng một phần dự án phải đảm bảo các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng phải độc lập với phần dự án không chuyển nhượng.

DỰ THẢO LUẬT ĐẦU THẦU MỚI

CHÚ TRỌNG CÁC NỘI DUNG BẢO ĐẢM CẠNH TRANH LÀNH MẠNH TRONG CÔNG TÁC ĐẦU THẦU

Luật Đầu thầu 2013 cùng với hệ thống văn bản hướng dẫn thi hành trong thời gian qua đã đóng vai trò quan trọng trong việc lựa chọn nhà thầu thực hiện các dự án đầu tư, mua sắm công, quản lý sử dụng vốn và tài sản của Nhà nước. Tuy nhiên, do thực tiễn thi hành Luật Đầu thầu 2013 bộc lộ nhiều hạn chế, cùng với đó là sự phát triển của nền kinh tế xã hội, việc sửa đổi luật là cần thiết nhằm khắc phục các vướng mắc hiện có, tăng cường hiệu quả trong công tác đầu thầu. Trên cơ sở đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã chủ trì triển khai dự án Luật Đầu thầu sửa đổi. Dự thảo Luật Đầu thầu (“**Dự thảo**”) đã được đưa ra thảo luận tại kỳ họp thứ 4, Quốc hội khóa XV với nhiều điểm mới đáng chú ý.

Bài viết tập trung vào những thay đổi của Dự thảo nhằm nâng cao hiệu quả và tính minh bạch trong công tác đầu thầu, đảm bảo cạnh tranh công bằng.

Nội dung hồ sơ mời thầu không được có bất cứ điều kiện nào gây ra cạnh tranh không bình đẳng

Ngoài các nội dung đã quy định trước đó như bảng dữ liệu, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu, biểu mẫu mời thầu và dự thầu, yêu cầu về kỹ thuật, Dự thảo còn yêu cầu: *“hồ sơ mời thầu không được nêu bất cứ điều kiện nào nhằm hạn chế sự tham gia của nhà thầu hoặc nhằm tạo lợi thế cho một hoặc một số nhà thầu gây ra sự cạnh*

tranh không bình đẳng.” Với quy định này, một hồ sơ mời thầu sẽ bị coi là vô hiệu nếu có tình “cài cắm” tiêu chí tạo lợi thế cạnh tranh cho một hoặc một số nhà thầu, nhà đầu tư, từ đó góp phần tạo nên môi trường cạnh tranh công bằng, lành mạnh trong đầu thầu.

Quy định chi tiết các trường hợp không bảo đảm cạnh tranh trong đầu thầu

Cũng giống như Luật hiện tại, Dự thảo yêu cầu nhà thầu nộp hồ sơ, tham gia dự thầu phải độc lập về mặt pháp lý và độc lập về mặt tài chính với cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu, các nhà thầu có vai trò ảnh hưởng đến việc lập hồ sơ mời thầu, việc xem xét, đánh giá hồ sơ dự thầu, việc lựa chọn nhà thầu; quản lý của nhà thầu không phải là người có liên quan của chủ đầu tư. Tại phương án 2 của Dự thảo quy định khá chi tiết các trường hợp được coi là không đảm bảo cạnh tranh. Tuy nhiên, theo đánh giá của chúng tôi, việc liệt kê chi tiết tuy dễ hiểu nhưng sẽ rất dễ bỏ sót.

Sửa đổi nhiều quy định liên quan đến lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án

Bãi bỏ hoàn toàn các quy định liên quan đến chỉ định thầu đối với nhà đầu tư

Luật hiện tại quy định, chỉ định thầu đối với nhà đầu tư sẽ được áp dụng trong trường hợp (i) chỉ có một nhà đầu tư đăng ký thực hiện; hoặc (ii) chỉ có một nhà đầu

tư có khả năng thực hiện do liên quan đến sở hữu trí tuệ, bí mật thương mại, công nghệ hoặc thu xếp vốn; (iii) hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án đáp ứng yêu cầu thực hiện dự án khả thi và hiệu quả cao nhất theo quy định của Chính phủ. Dự thảo bỏ hoàn toàn các quy định này. Điều này có thể hiểu rằng, các dự án đầu tư thuộc các trường hợp đấu thầu thực hiện dự án sẽ không được áp dụng cơ chế chỉ định thầu nữa. Quy định mới là cơ sở để hạn chế tình trạng thông thầu giữa các doanh nghiệp, tổ chức hoặc các hành vi khác nhằm trục lợi bất hợp pháp.

Thay đổi trong thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

- a. Dự thảo đã bãi bỏ quy định việc phải lập và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư trước khi tiến hành việc đấu thầu lựa chọn đầu tư.
- b. Tất cả các dự án, kể cả dự án đầu tư thuộc diện và không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, đều phải được cơ quan có thẩm quyền xác định và áp dụng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư để đánh giá nhà đầu tư.
- c. Việc thành lập doanh nghiệp dự án để triển khai dự án phải được đề xuất trong hồ sơ dự thầu.

DỰ THẢO LUẬT BẢO VỆ QUYỀN LỢI NGƯỜI TIÊU DÙNG CHÚ TRỌNG QUYỀN ĐƯỢC CUNG CẤP THÔNG TIN VÀ QUYỀN ĐƯỢC BẢO VỆ THÔNG TIN CỦA NGƯỜI TIÊU DÙNG

Trong gần 12 năm thực thi, các quy định tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng (“**Luật BVQLNTD**”) đã góp phần thay đổi mạnh mẽ công tác BVQLNTD thông qua việc kiến tạo khung phát lý cơ bản vững chắc và tương đối bao quát các vấn đề. Tuy nhiên, với sự phát triển không ngừng của thực tiễn sản xuất, kinh doanh, Luật BVQLNTD hiện hành bộc lộ nhiều lỗ hổng, thiết sót và không đáp ứng được nhu cầu của tình hình hiện tại. Vì vậy, dự án sửa đổi Luật BVQLNTD đã và đang được triển khai. Theo [Dự thảo Luật BVQLNTD \(sửa đổi\) số 02 \(“Dự thảo”\)](#), có nhiều quy định mới ra liên quan đến quyền lợi của người tiêu dùng cũng như các trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh, trong đó chú trọng quyền được cung cấp thông tin và quyền được bảo vệ thông tin của người tiêu dùng. Cụ thể:

Bổ sung và chi tiết hoá trách nhiệm cung cấp thông tin của tổ chức, cá nhân kinh doanh

Dự thảo bổ sung các quy định chi tiết liên quan đến nghĩa vụ cung cấp thông tin của tổ chức, cá nhân kinh doanh trong quá trình bán hàng, cung cấp dịch vụ, tiêu biểu như sau:

- a. Cung cấp thông tin chính xác, đầy đủ về sản phẩm, dịch vụ:

- Đặc tính sản phẩm, chất lượng, giá cả, xuất xứ hàng hóa, phí, chi phí, tính khan hiếm, phương thức, thời hạn giao hàng, phương thức vận chuyển, thanh toán.
- Nhận xét, đánh giá của người tiêu dùng (nếu có) về sản phẩm, dịch vụ hoặc tổ chức, cá nhân kinh doanh.

- b. Xây dựng và công bố công khai về chính sách bảo hành trước khi áp dụng đối với người tiêu dùng, bao gồm các nội dung tối thiểu như: thời hạn, nội dung, phạm vi, phương thức và các trường hợp loại trừ trách nhiệm bảo hành của tổ chức, cá nhân kinh doanh¹.
- c. Xây dựng và công bố công khai quy trình tiếp nhận và giải quyết phản ánh, yêu cầu, khiếu nại của người tiêu dùng ở vị trí dễ nhìn thấy tại trụ sở, địa điểm kinh doanh và trên trang thông tin, ứng dụng điện tử (nếu có).

Đưa ra cơ chế bảo đảm quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng/ giao dịch ngay cả khi đã giao kết và thực hiện nếu tổ chức, cá nhân kinh doanh vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin

Dự thảo bổ sung một Chương riêng về BVQLNTD trong các giao dịch đặc thù, bao gồm: Giao dịch từ xa, giao dịch cung cấp dịch vụ liên tục, giao dịch bán hàng

¹ Theo Khoản 1 Điều 29 Dự thảo.

trực tiếp. Theo đó, trong trường hợp giao dịch từ xa, nhà làm luật cho phép người tiêu dùng được quyền đơn phương chấm dứt hợp sau mười (10) ngày kể từ ngày giao kết hợp đồng nếu tổ chức, cá nhân kinh doanh không cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

Thắt chặt chính sách bảo vệ thông tin của người tiêu dùng

Cụ thể hóa trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh trước khi thu thập thông tin của người tiêu dùng.

- a. Bổ sung nhiều nội dung đòi hỏi tổ chức, cá nhân phải công khai, minh bạch với người tiêu dùng trước khi thực hiện thu thập và sử dụng thông tin của họ;
- b. Bổ sung trách nhiệm thiết lập các cơ chế để người tiêu dùng có điều kiện quyết định việc cho phép cung cấp thông tin;
- c. Ràng buộc trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh ngay cả khi ủy quyền cho bên thứ ba thực hiện việc thu thập, lưu trữ, sử dụng thông tin cá nhân của người tiêu dùng.

Tuy nhiên, theo đánh giá của chúng tôi, các quy định này mới chỉ dừng ở mức ghi nhận chứ chưa có cơ chế để kiểm soát hoặc bảo đảm việc các tổ chức, cá nhân tuân thủ nghĩa vụ bảo mật thông tin cho khách hàng.

Bổ sung nhiều nội dung nhằm tạo cơ chế bảo vệ quyền lợi cho người tiêu dùng khi tham gia vào các giao dịch đặc thù.

Theo Dự thảo, các giao dịch đặc thù bao gồm:

- a. Giao dịch từ xa: giao dịch thực hiện trên không gian mạng hoặc các phương tiện gián tiếp khác, trong đó, người tiêu dùng không được kiểm tra, tiếp xúc trực tiếp với sản phẩm, dịch vụ trước khi tham gia giao dịch.
- b. Cung cấp dịch vụ liên tục là hoạt động cung cấp dịch vụ có thời hạn từ ba (03) tháng trở lên hoặc dịch vụ không xác định thời hạn;
- c. Các giao dịch bán hàng trực tiếp đặc thù: Bán hàng tận cửa, bán hàng đa cấp, và bán hàng tại địa điểm không phải là địa điểm giao dịch thường xuyên.

Do đặc thù của các giao dịch này là người tiêu dùng không được kiểm tra, tiếp xúc với sản phẩm, hàng hoá hoặc người tiêu dùng không có khả năng xác định tính chính thống của sản phẩm, hàng hoá cũng như dễ bị lợi dụng hoặc xâm phạm quyền lợi bởi các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất chính, tại Dự thảo đã đưa ra các cơ chế để bảo vệ quyền lợi cho người tiêu dùng khi tham gia các giao dịch này.

Đưa ra cơ chế khuyến khích vai trò của tổ chức xã hội tham gia BVQLNTD

Dự thảo đưa ra nhiều cơ chế để khuyến khích tổ chức xã hội tăng cường vai trò trong công tác BVQLNTD, có thể kể đến như:

- a. Bổ sung thêm nhiệm vụ được cơ quan quản lý nhà nước giao trong lĩnh vực BVNTD: tư vấn, hỗ trợ và tổ chức

- thương lượng cho người tiêu dùng; thực hiện các nghiên cứu, khảo sát chất lượng sản phẩm, dịch vụ, đánh giá mức độ tin cậy của tổ chức, cá nhân kinh doanh;
- b. Cho phép tổ chức xã hội được cung cấp dịch vụ công về các vấn đề thuộc lĩnh vực hoạt động của tổ chức xã hội tham gia bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; tổ chức dạy nghề, truyền nghề và tổ chức các hoạt động dịch vụ khác theo quy định của pháp luật;
- c. Được miễn tạm ứng án phí và tạm ứng lệ phí Tòa án cho cả các tổ chức xã hội đại diện người tiêu dùng khởi kiện/tự mình khởi kiện để BVQLNTD².

² Theo Khoản 3 Điều 71 Dự thảo.

DỰ THẢO LUẬT GIAO DỊCH ĐIỆN TỬ

GÓP PHẦN ĐƯA NỀN KINH TẾ SỐ CỦA VIỆT NAM TIỆM CẬN THẾ GIỚI

Trong năm 2021 và 2022 vừa qua, Dự án sửa đổi Luật Giao dịch điện tử do Bộ Thông tin và Truyền thông chủ trì đã được triển khai thực hiện, lấy ý kiến. Gần đây nhất, Dự thảo Luật Giao dịch điện tử (“Dự thảo”) đã được đưa ra thảo luận tại kỳ họp thứ 4, Quốc hội khóa XV. Theo đó, Dự thảo có nhiều điểm mới đáng chú ý trong việc đưa ra cơ chế đặc thù cho các giao dịch trên môi trường số, đảm bảo quy định đủ các yếu tố cần thiết giúp cho cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch điện tử thuận lợi.

Bài viết này tập trung vào một số vấn đề cốt lõi của giao dịch điện tử đáng lưu ý trong Dự thảo cụ thể như sau:

Tất cả các bên tham gia giao dịch trên nền tảng số đều cần thiết lập và duy trì Tài khoản giao dịch điện tử để lưu trữ các thông tin có liên quan đến giao dịch

Tài khoản giao dịch điện tử được xác định là “*công cụ để lưu trữ thông tin giao dịch của người tham gia giao dịch điện tử*”.

Theo Dự thảo, bên cung cấp hàng hóa, dịch vụ trên các nền tảng bắt buộc phải có tài khoản giao dịch điện tử. Còn bên mua hàng hóa, sử dụng dịch vụ tuy không quy định bắt buộc trong mọi trường hợp, nhưng xuất phát từ định nghĩa về tài khoản giao dịch điện tử, Dự thảo khuyến nghị các bên khi tham gia nền tảng số đều phải có tài khoản giao dịch điện tử để có

cơ sở bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, đặc biệt là trong các trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, v.v.

Dự thảo đưa ra quy định về *Tài khoản giao dịch điện tử bảo đảm* gắn duy nhất với một cá nhân, tổ chức.³ Khi sử dụng tài khoản giao dịch điện tử bảo đảm, cá nhân, tổ chức không cần làm các thủ tục, giấy tờ chứng minh thông tin giao dịch.

Phân loại thông điệp dữ liệu điện tử theo tính tin cậy và giá trị pháp lý

Có 4 loại thông điệp dữ liệu với tính tin cậy và giá trị pháp lý tương ứng được xếp theo thứ tự từ thấp tới cao gồm:

- a. Cấp 1: Thông điệp dữ liệu không có thông tin về người gửi hoặc tạo và không có khả năng xác minh, chứng thực được tính toàn vẹn của thông điệp dữ liệu;
- b. Cấp 2: Thông điệp dữ liệu không có thông tin hoặc có nhưng không được chứng thực về người gửi hoặc tạo và tính toàn vẹn của thông điệp dữ liệu được chứng thực thông qua ít nhất một phương tiện điện tử độc lập như điện thoại, email (Ví dụ: các thông điệp được gửi từ số điện thoại hoặc địa chỉ email nhất định nhưng có thể các thông tin gửi đi không phải là của người sở hữu điện thoại/email đó do

³ Khoản 2 Điều 21 Dự thảo.

điện thoại/email đã bị can thiệp hoặc tác động trái phép);

- c. Cấp 3: Thông điệp dữ liệu có thông tin được chứng thực về người gửi hoặc tạo và tính toàn vẹn của thông điệp dữ liệu được chứng thực thông qua ít nhất một phương tiện điện tử độc lập như điện thoại, email (Ví dụ: các thông điệp gửi từ tài khoản giao dịch chứng khoán điện tử, tài khoản ngân hàng điện tử được xác lập và xác nhận bởi mật khẩu đăng nhập, mã OTP);
- d. Cấp 4: Thông điệp dữ liệu có thông tin được chứng thực về người gửi hoặc tạo và tính an toàn của thông điệp dữ liệu được chứng thực bằng phương tiện chứng thực điện tử an toàn cung cấp bởi nhà cung cấp dịch vụ chứng thực được cấp phép hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (Ví dụ: các thông điệp công bố thông tin được ký bằng chữ ký số hợp pháp của các tổ chức, cá nhân).

Chứng thư điện tử sẽ được sử dụng thay cho Giấy chứng nhận, văn bằng, chứng chỉ

Chứng thư điện tử là thông điệp dữ liệu được phát hành bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền mà thông tin trong đó công nhận, chứng nhận tư cách pháp nhân, hành vi hợp pháp hoặc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của cá nhân hay tổ chức, hoặc chứng nhận cho một phương tiện, máy móc, thiết bị, sản phẩm,

dịch vụ đáp ứng các tiêu chí, tiêu chuẩn nhất định theo quy định của pháp luật.

Chứng thư điện tử sẽ được sử dụng thay cho Giấy chứng nhận, văn bằng, chứng chỉ nếu đáp ứng mức tin cậy cấp 3 hoặc cấp 4.

Dự liệu về các loại hợp đồng điện tử phù hợp với thông lệ quốc tế

Dự thảo đã bổ sung khá nhiều quy định mới trong Chương giao kết và thực hiện hợp đồng điện tử, trong đó, đặc biệt phải kể đến là việc ghi nhận các loại hợp đồng điện tử xác định theo phương thức và chủ thể giao kết phù hợp với thực tiễn và thông lệ quốc tế, bao gồm:

- a. Hợp đồng điện tử giao kết giữa các tổ chức, cá nhân với nhau (ví dụ: người mua hàng và các shop bán hàng tiến hành mua bán hàng hoá trên nền tảng giao dịch điện tử như Shopee, Lazada, v.v.);
- b. Hợp đồng điện tử giao kết giữa người sử dụng với các tổ chức, doanh nghiệp vận hành nền tảng số, hệ thống giao dịch điện tử (thường các shop hoặc người mua hàng muốn mở tài khoản và tiến hành giao dịch trên hệ thống giao dịch điện tử như Shopee, lazada, v.v. đều phải giao kết 1 hợp đồng điện tử thường được gọi là thỏa thuận người dùng với đơn vị cung cấp nền tảng số này);
- c. Hợp đồng thông minh là *hợp đồng điện tử trong đó các thỏa thuận hoặc giao kết được tự động thực thi bằng*

*phương tiện điện tử.*⁴ Chúng ta có thể hiểu đây là một quy định mang tính dự liệu và phù hợp với thông lệ thế giới vì trên thực tế ở Việt Nam, loại hợp đồng và hàng hoá, dịch vụ sử dụng loại hợp đồng này ít phát sinh hoặc có thể chỉ dưới dạng một nghiệp vụ nhỏ trong cả một gói dịch vụ lớn (ví dụ, khi sử dụng dịch vụ ngân hàng điện tử, nếu muốn đóng tiền định kỳ, chúng ta có thể lựa chọn loại hình thanh toán định kỳ một ngày cố định trong tuần/tháng/năm. Theo đó, hệ thống ngân hàng sẽ tự động ghi nhận và hạch toán số tiền trên tài khoản

ngân hàng của chúng ta để chuyển tới số tài khoản cần đóng/nộp theo các thông tin do chúng ta đăng ký);

- d. Hợp đồng điện tử được giao kết giữa người với phương tiện điện tử.
- e. Hợp đồng điện tử khác.

Kết luận

Luật giao dịch điện tử sửa đổi sẽ có nhiều thay đổi mới, tác động đáng kể đến việc phát triển nền kinh tế số ở Việt Nam theo hướng tiệm cận với nền kinh tế số trên thế giới.

⁴ Điều 34 Dự thảo.

VỀ CHÚNG TÔI

CÔNG TY LUẬT TNHH TOÀN CẦU ATA (ATA LEGAL SERVICES) là một công ty luật được thành lập và điều hành bởi những luật sư dày dặn kinh nghiệm. Mục tiêu và phương châm hoạt động của ATA Legal Services là cung cấp các dịch vụ pháp lý linh hoạt và toàn diện cho các khách hàng là tổ chức, cá nhân trong nước và quốc tế. Trong đó, lĩnh vực hoạt động trọng tâm của chúng tôi là tư vấn pháp luật cho doanh nghiệp.

Tất cả luật sư thành viên, luật sư, cố vấn cấp cao, chuyên gia tư vấn của ATA Legal Services đều được đào tạo bài bản và có kinh nghiệm nhiều năm trong những lĩnh vực mà họ phụ trách. Đặc biệt, các luật sư thành viên của ATA Legal Services đều đã từng tư vấn và làm việc với các tập đoàn kinh tế hoặc các ngân hàng, công ty chứng khoán lớn như Vingroup, FLC, DNP Holding, Tasco, Techcombank, SHB, VPS, v.v.

Với thái độ nghiêm túc, chuyên nghiệp cùng với sự tận tâm của đội ngũ khi luôn cố gắng đặt mình vào vị trí của khách hàng để thấu hiểu nhu cầu, nguyện vọng của khách hàng, chúng tôi cam kết sẽ mang tới những dịch vụ hiệu quả và phù hợp nhất cho Quý khách hàng.

**ATA
LEGAL
SERVICES**

- Điện thoại: 091.4645.112
- Email: contact@ata-legal.com
- Website: <https://ata-legal.com>
- Địa chỉ: Số 184 Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội